SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Hamilton

Date de diffusion : Printemps 2007

Marché du neuf

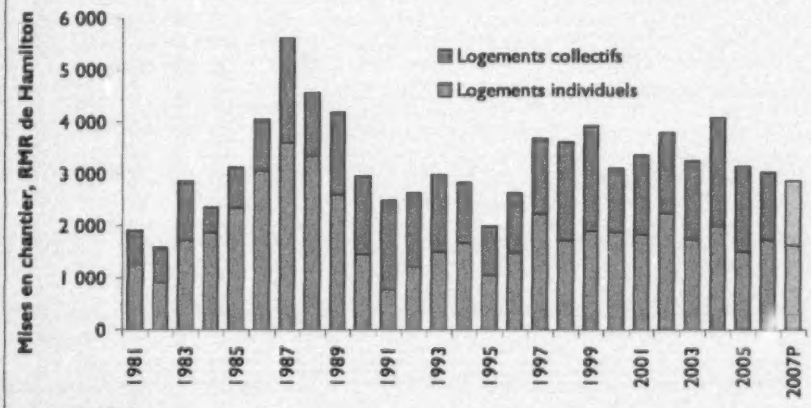
Les mises en chantier fléchiront légèrement

Selon les prévisions, le total des mises en chantier d'habitations reculera de 6 % en 2007 par rapport à 2006 pour s'établir à 2 865. Ce chiffre est d'environ 15 % inférieur à la moyenne annuelle des dix années antérieures, qui se situe autour de 3 300.

Malgré la hausse du prix des habitations, la demande de maisons individuelles demeurera vigoureuse à Hamilton en 2007. Elle sera alimentée par les baby-boomers, une génération aisée, et par les Torontois souhaitant se soustraire aux prix élevés – et toujours croissants – des logements dans certains quartiers de la région du Grand Toronto. On prévoit que 1 645 maisons individuelles seront commencées cette année, cette catégorie contribuant pour plus de 60 % au total global des mises en chantier de propriétés résidentielles. Par ailleurs, le nombre de ménages

Figure 1

Fléchissement des mises en chantier d'habitations



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier fléchiront légèrement

2 **Marché de la revente**
Les ventes diminueront

3 **Marché locatif**
Repli du taux d'inoccupation

3 **Survol de l'économie**
Redressement du marché de l'emploi
Résultats du recensement de 2006

4 **Prévisions relatives aux taux hypothécaires**
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

5 **Résume des prévions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

n'ayant plus d'enfants à la maison devrait aussi augmenter. Il semblerait que les copropriétés de luxe gagnent en popularité auprès des ménages de ce groupe, ce qui signifierait que même si ceux-ci souhaitent vivre dans plus petit, ils ne font pas de compromis sur la qualité ou le prix. Dans une certaine mesure, la diminution de la taille des ménages favorisera également la construction de petites habitations. Depuis le début de l'année, la construction de maisons en rangée s'est grandement accélérée. On prévoit que les mises en chantier dans cette catégorie se chiffreront à 925 en 2007, ce qui correspond presque au niveau affiché en 2006. Du côté des collectifs, le nombre de logements commencés devrait fléchir de 6 % en glissement annuel et descendre à 1 220 en 2007. Malgré cette pause, le manque de terrains et les changements démographiques à long terme stimuleront la production d'ensembles résidentiels dans le futur.

On s'attend à ce que le prix moyen des maisons individuelles neuves atteigne 425 000 $ d'ici la fin de 2007. La multiplication des nouvelles inscriptions depuis 2005 a diversifié les choix sur le marché de la revente, tant sur le plan de la qualité que du prix. Les constructeurs devront donc maintenir leurs prix bas pour être en mesure de livrer concurrence au marché de l'existant. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN), qui mesure l'évolution du prix des habitations neuves qui sont comparables en fait de qualité, restera pratiquement le même; il s'élèvera à 5,6 % en 2007, après s'être situé à 5,5 % l'an dernier. En raison de la rareté des terrains, les constructeurs ont dû réduire la taille des maisons individuelles, de sorte que le prix moyen des logements neufs régressera légèrement dans cette catégorie en 2007.

Marché de la revente

Les ventes diminueront

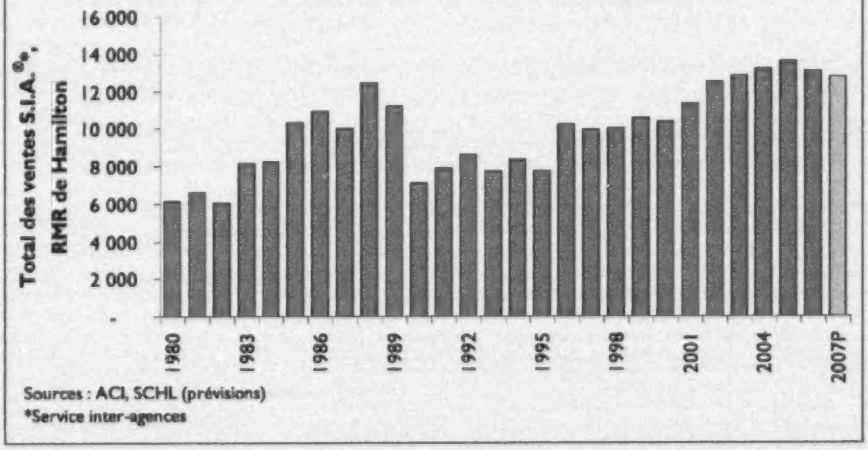
Le marché de la revente demeurera actif en 2007, stimulé par les bas taux hypothécaires et le prix avantageux des logements existants par rapport à celui des habitations neuves. Le nombre de reventes atteindra 12 800, ce qui représente une baisse d'à peine 2 % d'une année à l'autre. Il s'agira du quatrième niveau le plus important jamais enregistré. Puisque le prix des maisons individuelles existantes est de beaucoup inférieur à celui des habitations neuves, les ventes devraient augmenter cette année dans ce segment. Les appartements et maisons en rangée en copropriété seront aussi recherchés par les accédants à la propriété qui souhaitent un logement moins cher.

À Hamilton, les nouvelles inscriptions ont été rares pendant plus de dix ans. En revanche, cette tendance s'est inversée à la fin de 2004, et les inscriptions ne cessent de croître depuis. La hausse persistante des prix incitera de plus en plus de propriétaires à mettre en vente leur habitation. Par conséquent, les nouvelles inscriptions devraient progresser de 3 % en 2007. Leur niveau demeurera toutefois bien en deçà du pic atteint au milieu des années 1990.

Malgré l'accroissement prévu des nouvelles inscriptions, le marché de la revente de Hamilton restera serré et favorisera les vendeurs. Compte tenu des nombreuses ventes attendues et du volume relativement faible des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNL) s'établira à 68 % en 2007[1]. À Hamilton, le marché favorise largement les vendeurs depuis quatre ans.

Figure 2

Léger repli des ventes de logements existants



Sources : ACI, SCHL (prévisions)
*Service inter-agences

[1] Le RVNI constitue un indicateur avancé de la conjoncture du marché de Hamilton. Un rapport se situant entre 45 et 55 % représente un marché équilibré où la montée des prix évolue généralement au même rythme que le taux d'inflation global.

Cette conjoncture entraînera un fort renchérissement des habitations existantes. En effet, le prix moyen devrait grimper de près de 7 % et s'élever à 265 000 $ cette année – une hausse qui dépasse de plus de trois fois le taux d'inflation prévu. Ce sont les secteurs prisés, comme Ancaster et Burlington, qui connaîtront les augmentations les plus importantes.

Marché locatif

Repli du taux d'inoccupation

La montée des coûts de possession attribuable à la flambée du prix des logements fera reculer le taux d'inoccupation à Hamilton. Ainsi, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait descendre à 4 % d'ici la fin de 2007 et poursuivre sa descente l'an prochain.

À cause du pourcentage élevé de logements locatifs inoccupés à Hamilton ces dernières années, les majorations de loyer ont été inévitablement faibles. En Ontario, le taux d'augmentation légal pour les unités occupées a été établi à 2,6 % en 2007. On prévoit que la hausse moyenne des loyers cette année sera nettement inférieure au taux légal et au taux d'inflation global. Le loyer de référence, soit celui des logements de deux chambres (la catégorie la plus recherchée à Hamilton) ne croîtra que de 0,5 % par rapport à l'an dernier pour se chiffrer à 800 $ en 2007.

Survol de l'économie

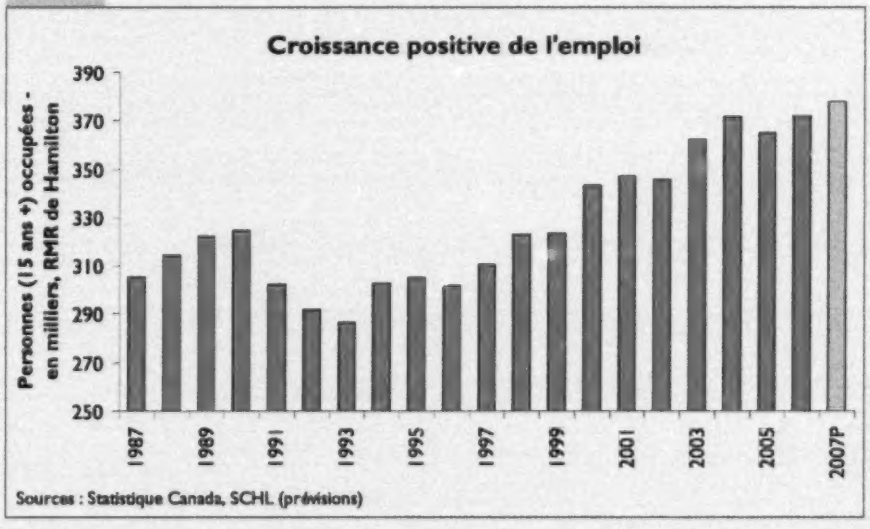
Redressement du marché de l'emploi

L'économie de Hamilton a ralenti en 2006 et, dans la foulée, des milliers d'emplois ont été supprimés dans le secteur de la fabrication. Deux facteurs sont surtout en cause : l'atonie de l'économie américaine et la montée du dollar canadien. La diminution de la migration infraprovinciale (en raison de la migration accrue vers l'Ouest canadien) a aussi quelque peu pesé sur la demande de logements. L'an dernier, ces facteurs avaient contribué au tassement de la demande globale. On s'attend à ce que le secteur de la sidérurgie de Hamilton, qui a été durement touché par le recul des ventes dans l'industrie de l'automobile aux États-Unis (où Stelco est un grand fournisseur), éprouve des difficultés analogues en 2007. La vigueur du dollar canadien ne fera qu'aggraver ses ennuis. La concurrence plus vive des fournisseurs chinois et indiens aura aussi des incidences négatives sur les exportations d'acier.

Toutefois, le secteur des services devrait atténuer un peu les effets négatifs prévus dans celui de la fabrication. Les nouveaux fonds attribués à l'éducation créeront aussi de nouvelles occasions d'emploi. On s'attend à ce que la progression de l'emploi, qui suit de près celle de la population, demeure stable, c'est-à-dire à 1,6 %, en 2007.

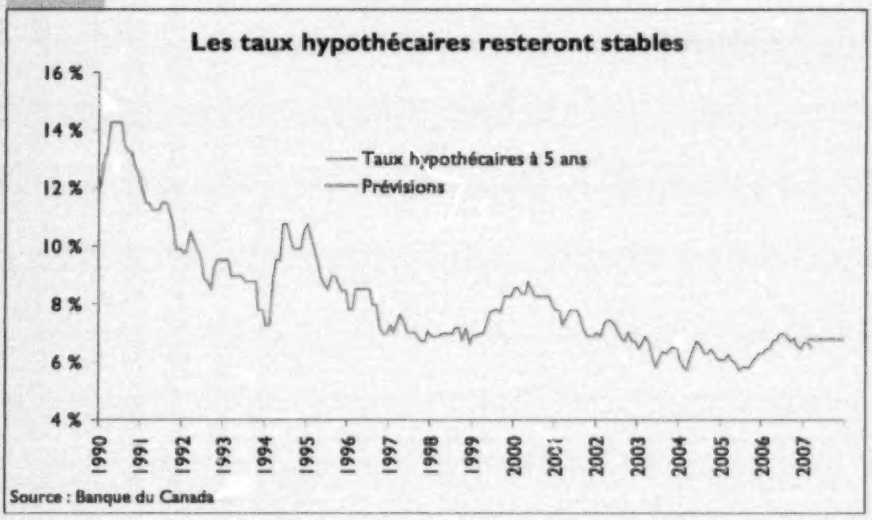
L'accroissement naturel de la population étant limité, l'afflux migratoire (l'immigration infraprovinciale et internationale en particulier) a joué un rôle clé dans l'essor démographique observé à Hamilton. On prévoit que

Figure 3



Sources : Statistique Canada, SCHL (prévisions)

Figure 4



l'immigration demeurera stable en 2007, si bien que le bilan migratoire de Hamilton devrait se maintenir à 1 300 personnes.

Résultats du recensement de 2006

Selon le Recensement de 2006, la population totale de Hamilton a augmenté de 4,6 % depuis 2001. Ce chiffre est légèrement inférieur au taux affiché dans la province, qui a atteint 6,6 % à la même période. Malgré la baisse du taux de natalité, la croissance régulière de l'immigration et du bilan migratoire infraprovincial (attribuable surtout aux Torontois qui déménagent à Hamilton pour se soustraire aux prix de plus en plus hauts dans la ville reine) a grandement contribué à la poussée démographique des cinq dernières années.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations.

En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Resumé des prévions
RMR de Hamilton
Printemps 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	13 176	13 565	13 059	12 800	-2,0	12 500	-2,3
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	17 223	17 646	18 414	18 900	2,6	19 600	3,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	215 922	229 753	248 754	265 000	6,5	280 000	5,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 995	1 502	1 741	1 645	-5,5	1 580	-4,0
Logements collectifs	2 098	1 643	1 302	1 220	-6,3	1 200	-1,6
Jumelés	158	204	138	100	-27,5	100	0,0
Maisons en rangée	1 196	1 002	948	925	-2,4	920	-0,5
Appartements	744	437	216	195	-9,7	180	-7,7
Tous types de logement confondus	4 093	3 145	3 043	2 865	-5,8	2 780	-3,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	316 705	369 808	392 305	425 000	8,3	452 000	6,4
Jumelés	238 524	258 197	247 998	n/a	n/a	n/a	n/a
Prix médian ($)							
Logements individuels	294 000	327 495	335 000	n/a	n/a	n/a	n/a
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,4	5,7	5,5	5,6	-	5,4	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	4,3	4,3	4,0	n/a	3,8	n/a
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	789	791	796	800	0,5	805	0,6
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	371 800	365 200	371 900	378 000	1,6	383 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	2,5	-1,8	1,8	1,6	-	1,3	-
Taux de chômage (%)	6,3	5,5	5,9	5,7	-	5,4	-
Migration nette	3 403	1 453	1 249	1 300	0,0	1 400	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64305_2007_B01